

Detaljplan för del av centrum, Katten 6

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26, § 74 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Detaljplanen har föregåtts av ett detaljplaneprogram för hela kvarteret Katten, vilket antogs av kommunfullmäktige år 2011. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt delar av Timmermansgatan och Skomakargatan). Programmet beskriver också de frågor som behöver utredas särskilt i samband med det fortsatta planarbetet. Enligt programmet ska aspekter som gestaltning, parkering, trafik, buller, markföreningar, friyta och logistik kring varuintaget för Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från det gällande detaljplaneprogrammet.

I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra byggnad med 8–12 våningar i området, men i samband med det politiska beslutet lades ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Ett utökat förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Det innebär att detaljplanen ska kungöras och samrådas under minst tre veckor. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har visats för samråd under perioden 4 december 2023 – 21 januari 2024. Ett öppet hus anordnades under samrådstiden där planarkitekt, planchef, stadsarkitekt, fastighetsägare och politiker närvarade för dialog med allmänheten. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens reception och Stadsbiblioteket på Kulturens hus.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda sakägare (se sändlista).

Under arbetet med planförslaget har det också skett en kontinuerlig dialog med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden inkom 18 skrivelser.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Postnord, 2023-12-06
- Försvarsmakten, 2023-12-12
- Skanova, 2023-12-15
- Sjöfartsverket, 2023-12-19
- Telia Company, 2023-12-27
- Vattenfall, 2024-01-09
- Trafikverket, 2024-01-22

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Privatperson (Råttan, Gallerian Shopping), 2023-12-14
- Privatperson (Katten 12 och 13), 2024-01-15
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2023-12-20 §171
- Lantmäteriet, 2024-01-19
- Räddningstjänsten, 2024-01-19
- Sveriges Åkeriföretag, 2023-12-19
- Hilding Hotell AB och HH Struktur AB, 2023-12-04
- Lumire, 2024-01-19
- Länsstyrelsen Norrbotten, 2024-01-22
- Diös, 2023-12-04

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Kommunstyrelseförvaltningen. Länsstyrelsens synpunkter redovisas i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger området där detaljplanen ingår som "Tät struktur" där bebyggelsen ska vara 4–5 våningar och maximalt 10–12 våningar för enstaka projekt. Högre bebyggelse ska lokaliseras utan negativ påverkan på boendemiljöer eller för att framhäva stadsbilden, till exempel vid stadens infarter.

Kommunen bedömer att planförslaget har övervägande stöd i översiktsplanen men överstiger det maximala antalet våningar som översiktsplanen anger. Avsteg från översiktsplanen motiveras genom att frågan om byggnadshöjd har prövats i ett planprogram som antagits av kommunfullmäktige 2011-10-17 §227.

Ett planprogram är inte en prövning likt en detalj- eller översiktsplan. Av planbeskrivningen (sidan 6) framgår att nödvändiga utredningar inte finns i planprogrammet. Vidare konstaterar Länsstyrelsen att planprogrammet utrett 8–12 våningar, tilläggsbeslutet om 15 våningar (som framgår av planprogrammets sista sida) har inget stöd i planprogrammet. Länsstyrelsen kan sammanfattningsvis inte se något stöd för kommunens motivering gällande planförslagets avsteg från översiktsplanen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Förorenad mark

Det har tidigare funnits en kemtvätt på grannfastigheten. Vid tidigare MIFO fas 1 utredning så har området har tilldelats riskklass 2-hög risk för människors hälsa och miljö. Tvättkemikalien som använts är enligt uppgift perkloretylen vilken har en mycket hög farlighet.

Klorerade kolväten kännetecknas i allmänhet av hög flyktighet, stor inträngningsförmåga och hög densitet. På grund av den höga densiteten kan dessa ämnen samlas djupt nere i marken, exempelvis i ett grundvattenmagasin och färdas utmed tätare jordlager eller berggrund. Färdriktningen kan vara svår att förutse då föroreningarna kan färdas mot grundvattnets rörelseriktning. I jord adsorberar de till finpartiklar och organiskt kol i marken och spridningen in i jordmatrisen styrs huvudsakligen av diffusion.

Typiskt för klorerade alifater är dock att koncentrationen i jord varierar mycket. I finkorniga skikt kan koncentrationen vara hög medan den i mer grovkorniga fraktioner vanligen är betydligt lägre. Provtagningen och val av prov är därför viktig för vad analysen kommer att visa. Likaså är det avgörande att provhantering samt tiden mellan provuttag och analys minimeras för att begränsa gasavgång från provet.

De klorerade lösningsmedlens heterogena fördelning i jord och grundvatten medför sammantaget att det många gånger krävs omfattande undersökningar för att avgränsa föroreningsplymen. Med hänsyn till ämnenas toxicitet och inträngningsförmåga är det dock mycket viktigt att föroreningssituationen är fullt utredd innan en ny detaljplan kan antas. Av det underlag som Länsstyrelsen tagit del av framgår inte om analyser med avseende på klorerade lösningsmedel har genomförts. Analyser av nämnda ämnen har endast gjorts i inomhusluft. Det är inte tillräckligt mot bakgrund av verksamhetshistoriken. Därför anser Länsstyrelsen att planerade undersökningar behöver utökas så att de åtminstone även

innefattar provtagning av grundvatten. Eftersom den aktuella ämnesgruppen alltså både är flyktig och ofta uppträder heterogent fördelad i jordmatrisen så finns det annars risk för att omfattningen av eventuella föroreningar missbedöms.

Utöver nämnda objekt så finns det enligt EBH-stödet ett antal närliggande potentiellt förorenade områden i omgivningen däribland ytterligare tre före detta kemptvättar. Även dessa behöver beaktas i utredningsarbetet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Stadsbild och gestaltning

Planförslagets påverkan och inordning i stadsbilden är i samrådsskedet främst utrett avseende i dess inslag i fondmotivet för den norra infarten till centrum.

Länsstyrelsen anser att även samspelet med grannkvarter samt viktiga allmänna platser i centrum där byggnaden kommer att synas särskilt, såsom Storgatans gågata och Kungsgatan, behöver utredas noggrant. Detta är viktig kunskap för kommande utformning av bebyggelsen samt behov av reglering i planförslaget.

Planförslagets intention att stärka Luleå centrums norra entré kan på sikt riskera att avta när kvarteret Bävern (den gamla brandstationstomten) är omvandlad.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen berör ett kvarter i centrum där högre bebyggelse skulle vara möjlig utan att nödvändigtvis medföra påtaglig skada på stadsbilden. Länsstyrelsen ser dock en risk med den påbörjade skalförskjutningen i detta och kringliggande kvarter, vilken på sikt medför en negativ påverkan på omgivande bebyggelse.

Regleringen i planförslaget gällande byggnadens utformning tar viss hänsyn till omkringliggande byggnaders färgsättning och materialval, dock inte karaktär och skala. Ytskikten avviker från Skeppsbrogatans färgskala, men Länsstyrelsen ser positivt på att knyta an till de varmare, jordigare färgtonerna längs Storgatan för att binda samman med centrumbebyggelsen. Mer detaljerade bestämmelser gällande gestaltning av byggnadsvolymer saknas. Med en byggnadskropp som kommer att vara synlig från stora delar av centrum på grund av sin höjd är det nödvändigt att ställa höga krav på utformningen för att uppnå en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL, vilket kommunen delvis har beskrivit i planförslaget.

Gestaltning

Regleringen i planförslaget gällande byggnadens utformning tar viss hänsyn till omkringliggande byggnaders färgsättning och materialval, dock inte karaktär och skala. Ytskikten avviker från Skeppsbrogatans färgskala, men Länsstyrelsen ser positivt på att knyta an till de varmare, jordigare färgtonerna längs Storgatan för att binda samman med centrumbebyggelsen.

Mer detaljerade bestämmelser gällande gestaltning av byggnadsvolymer saknas. Med en byggnadskropp som kommer att vara synlig från stora delar av centrum på grund av sin höjd är det nödvändigt att ställa höga krav på utformningen för att uppnå en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL, vilket kommunen delvis har beskrivit i planförslaget.

Friyta

Den aktuella föreslagna friytan kan ha möjlighet att ytmässigt tillgodose kraven på friytor, beroende på antalet bostäder som anordnas. Kommunens bedömning om det är tillräckligt behöver dock utgå från att hela byggrätten för bostäder nyttjas i sin helhet. Osäkert huruvida planförslaget friyta kan leva upp till kravet på hög kvalitet när det gäller tillgången till solljus. Friytan är enligt kommunens utredning skuggad näst intill hela dagen förutom några timmar på morgonen under sommartid.

Social hållbarhet

Då planförslaget kan betraktas som ett större stadsbyggnadsprojekt kan det eventuellt vara en fördel att kommunens arbetssätt med barnkonsekvensanalyser tillämpas i planprocessen.

Klimatanpassning

Den dagvattenutredning som finns i ärendet innehåller inga uppgifter om uppskattningar av framtida regn eller dagvattenbelastning, ej heller något om dimensionering för att kunna hantera detta, vilket också behöver kompletteras.

Länsstyrelsen rekommenderar att Luleå kommun även utför värmekartering för att utreda eventuella framtida risker i det tätbebyggda stadsområdet, samt att kommunen i förekommande fall, planerar och ger riktlinjer för riskreducering om det skulle visa sig relevant för planförslaget. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att Luleå kommun planlägger i enlighet med sina antagna riktlinjer för klimatanpassning.

Övrigt

Bestämmelsen (P) Parkering. Avgränsad vertikalt uppåt till 3,6 m syftar enligt planbeskrivningen att endast gälla upp till +3,6 meter över havet enligt RH 2000. För att bestämmelsen ska uppfylla det syftet behöver dess lydelse ändras till att vara en "plushöjd" samt att det i bestämmelsen på plankartan även måste anges enligt vilket höjdsystem (i det här fallet enligt RH 2000).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Byggnadens höga höjd bedöms medföra viss påverkan på i närområdet liggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det rör sig i första hand om gallerian Shopping (kv. Råttan) och Ebeneser (kv. Hunden). Den förändrade skalan i kvarteren Katten och Hunden medför en förändring av upplevelsen av byggnaderna och centrummiljön.

Ebeneser med sin höjdsträvande utformning och stora glaspartier riskerar domineras av omkringliggande höga bebyggelse. Påverkan kan ses som måttlig i dagsläget men framöver kan en fortsatt förändrad skala av bebyggelsen i centrum och en ändrad stadsbild komma att ge en betydande påverkan. Upplevelsen av Shopping kan också komma att ändras med en förändrad skala i centrum, bedömningen är dock att byggnaden står sig som en karaktärsbyggnad i stadsbilden och förändringen är inte i dagsläget betydande.

Påverkan på stadsbilden sett från norra infarten, Bodenvägen, bör kunna bedömas som ringa, den tänkta byggnaden ligger i ett litet kluster av högre bebyggelse och stadsbilden och siktlinjerna mot Stadsviken, Norra hamn och domkyrkan bör inte påverkas på ett betydande sätt.

Kommentar:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Inför granskning har skrivelsen om att föreslagen byggnadshöjd i detaljplaneprogrammet är ett politiskt beslut, som inte utretts i planprogrammet, förtydligats. Även skrivelsen om avsteg från översiktsplanen har förtydligats.

Avsteg från översiktsplanen motiveras med att stadsbygden, i enlighet med kommunens förtätningsstrategi, ska kunna ta hand om en stor andel av den kommande befolkningsökningen. Stadsdelarnas utvecklingsmöjligheter är ett mycket starkt allmänt intresse som ska prioriteras och just Norra hamnen är ett av områdena i staden som har pekats ut som särskilt lämpligt för högre bebyggelse.

Planförslagets påverkan på stadsbilden har studerats i detaljplaneförslaget och bedöms inte ha en negativ påverkan. Byggnadsvolymen har anpassats till övriga byggnader i området som har medgetts uppföras i upp mot 45 meter och bedöms medverka till en ny och intressant stadsbild.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Inför granskning har markmiljöutredningen uppdaterats med bland annat provtagning av grundvatten. Halter av PFAS har detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Vid provtagning av porgas har punkten P1 låg halter av samtliga analyserade ämnen under laboratoriets rapporteringsgräns. I punkten P2 (österut mot den gamla kemtvätten) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och kortidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning.

Råd enligt 2 kap. PBL

Inför granskning har förslagets påverkan på grannkvarter och andra allmänna platser i centrum studerats. Planbeskrivningen har kompletterats med bilder som redovisar hur vyer från dessa viktiga platser och närliggande kvarter påverkas. Bedömningen inför granskning är att planförslaget inte medger en negativ påverkan.

Planförslagets byggnadsskala avviker från den generella byggnadsskalan i centrum men är inte den enda av sitt slag då både kvarteret Rättan och Hunden på ömse sidor av planområdet har en högre täthet och större skala än vad centrum generellt har. Utifrån detta bedöms en större skala inom kvarteret Katten passa väl in i sin kontext.

Kommunen bedömer att det inte finns motiv för att reglera framtida bebyggelses karaktär i detaljplanen och har därmed inte inkluderat någon bestämmelse som behandlar byggnadens karaktär.

Kommunen ställer högre krav på byggnader som har stor synlighet i staden och har en omfattande dialog om detta med exploatören under planarbetet. Gestaltningen ska hålla hög nivå både på långt håll och i mötet med byggnaden på nära håll avseende en mängd olika bedömningskriterier.

Kommunens bedömning är dock att detaljplaner inte bör vara ett verktyg som i detalj styr arkitekturens utformning, så som möte med mark, byggnadens avslut, avvattnings, fönstersättning, exakta material, med mera. Det finns en risk med att styra dessa aspekter i detaljplan, eftersom det innebär att planen blir mindre flexibel och därmed mindre hållbar över tid, vilket kan innebära onödiga problem i senare skeden av processen. Ovannämnda aspekter diskuteras under detaljplanearbetet för att exploatören ska vara medveten om de krav som kommunen ställer på höga

hus och för att främja en enklare övergång från detaljplan- till bygglovsprocess, men hanteras skarpt av kommunen i bygglovsskedet, där en konkret bedömning av hur väl arkitekturen tillgodoser exempelvis kravet på god färg- form- och materialverkan enligt PBL 8 kap. 1 § och god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6 §.

Kommunens bedömning är att detaljplaner bör reglera de "stora penseldragen" i relation till dessa lagar, så som samrådsförslaget för Katten 6 gör, där olika avvägningar har resulterat i regleringar gällande bland annat byggnadens placering, kulör, volym, material, relation till gator, stadsbildspåverkan och entréer. Dessa regleringar sätter ramar för vilken bebyggelse som är lämplig att uppföra inom Katten 6, reglerar bort alternativ som bedöms som olämpliga, samtidigt som det inrymmer en viss flexibilitet och möjliggör flera alternativ på tänkbara gestaltningsförslag som bedöms lämpliga på platsen. Det finns oräkneliga variationer på hur byggnadens gestaltning och detaljer kan utformas så att dess arkitektur håller en mycket hög kvalitet och tillgodoser kraven enligt PBL. Inför granskning har mindre revideringar gjorts av utformningsbestämmelser för att säkerställa att regleringarna uppnår sitt syfte.

Byggnadens utformning med innergården i föreslagen placering är det bästa förslag som kommunen tillsammans med exploatören kan komma fram till utifrån alla ingående parametrar. Genom att en del av innergården kan skjutas ut söderut, över Kattgränd, säkerställs ytor som är mer solsäkra än de östra delarna av innergården. Arealen friyta utgår från att hela byggnaden inte kommer att användas för bostäder då det inte är möjligt att ha bostäder i bottenvåningarna på grund av bullerpåverkan och krav om dagsljus. Sammantaget har innergårdens placering och solförhållanden bedömts som tillräckliga. Gestaltningen av innergården är en viktig parameter för att möjliggöra en god utemiljö. Det regleras däremot inte i detaljplanen.

I enlighet med Barnkonventionen ska barnrättsperspektivet och barnens perspektiv beaktas vid tillämpningen av PBL. Detta har gjorts i detaljplanearbetet i den omfattning som bedöms rimlig för detaljplanens innehåll. Barnkonsekvensanalys är ett verktyg som kommunen främst använder i projekt som förväntas beröra många barn, där det exempelvis finns målpunkter för barn. Barn som berörs av denna detaljplan är i första hand de som kan komma att flytta in i byggnaden eller som kan komma som besökande till en eventuell verksamhet i byggnadens bottenplan. I övrigt är detta inte ett område som många barn förväntas röra sig i, då det inte finns någon tydlig målpunkt för barn. Därav anser kommunen det inte finnas behov av att använda sig av en barnkonsekvensanalys för denna detaljplan.

Planförslaget innebär inte några avvikelser från kommunens riktlinjer för klimatanpassning.

Inför granskning har dagvattenutredningen kompletterats, bland annat avseende framtida skyfall. Bedömningen är att skyfallssituation inte kommer att förändras i och med en exploatering då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan Katten 6 och Katten 13. Inga nya lågpunkter eller instängda områden skapas till följd av planförslaget.

Avseende regleringen (P) i plankartan, så har plankartan uppdaterats enligt önskemål. Planbeskrivningen har även kompletterats med en skiss i sektion som redovisar användningarnas höjdläge, nollplan och utrymmet som avses 3D-fastighetsbildas.

Lantmäteriet

Förtydligande av 3D-bestämmelse

När tredimensionell fastighetsbildning används är det ett krav att den tredimensionella fastigheten (3D-fastigheten) eller det tredimensionella fastighetsutrymmet (3D-utrymmet) bildar en sluten volym. Därför ska det göras en avgränsning både ovanför och under utrymmet i fråga. Särskilt gränsdragningar i vertikalled mellan kvartersmark och allmän plats behöver vara tydliga. Det bör också framgå vad som utgör "nollplan". Om det redovisas en sektion som visar användningarnas höjdlägen behöver den användning som inte ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet redovisas både ovanför och under den användning som ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning och fastighetsrättsliga frågor

Av planbeskrivningen bör tydliggöras kring hur utrymme för parkering inom Katten 6 ska säkras genom åtkomst från kvarteret Hunden.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)".

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Om avsikten är att ansluta Katten 6 till befintlig gemensamhetsanläggning Hunden ga:1 bör det tydliggöras. Det bör i så fall också beskrivas hur anslutningen avses genomföras och vilken påverkan det får för gemensamhetsanläggningen och deltagande fastigheter.

Lantmäteriet noterar att Hunden ga:1 inte enbart avser ramp och port utan också exempelvis parkeringsplatser. Gällande servitut gäller att servitut som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna (7 kap. 2 § 3 st. FBL).

Beskrivningen av åtgärder kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar redovisas, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser (exempelvis ersättning för upplåtelse av utrymme samt inträde i gemensamhetsanläggning), även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera

sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Grundkarta och plankarta

I planbestämmelserna med beteckningarna p1, f3, och f4 refereras till olika gator, men det framgår inte av grundkartan var dessa gator ligger. Eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande handlingen i en detaljplan bör det framgå av plankartan var den aktuella gatan ligger. I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. Plankartan bör kunna redovisas i mindre skala för att tydligare redovisa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet.

Ersättning för upplåtelse av mark

På s. 40 i planbeskrivningen redovisas de flesta ekonomiska frågorna. Upplåtelse av utrymme exempelvis för servitut m.m. aktualiserar ersättningsfrågor. Avsnittet bör kompletteras med redovisning gällande detta, jfr ovan gällande fastighetsrättsliga frågor.

Kvartersmark och allmänt ändamål

I planbeskrivningen (se bl.a. s. 13) anges att Kattgränd ska vara öppen för passage. Lantmäteriet tolkar detta som att avsikten är området ska vara tillgängligt för allmänheten, men planförslaget saknar i sin nuvarande utformning reglering som säkerställer detta. Det är idag upp till deltagarna i gemensamhetsanläggningen Katten ga:2 att besluta om förvaltningen av vägen i enlighet med gällande anläggningsbeslut och vanligen finns då möjlighet att exempelvis uppföra bom om de önskar det. Om avsikten är att allmänheten ska säkras tillträde till mark inom Katten 6 längs med Skomakargatan bör planen kompletteras med bestämmelser även gällande detta.

Redovisning av gällande tomtindelning

I planbeskrivningen finns på sidan 6–7 en redovisning av vilka befintliga planer som gäller för planområdet och hur de påverkas. Lantmäteriet noterar att det för kvarteret Katten går att återfinna äldre tomtindelning (akt 25-LUL-D68) men har inte kunnat hitta beslut om upphävande av denna i sina digitala arkiv. Om tomtindelningar fortfarande gäller bör framgå vad som händer med dessa vid antagandet av ny detaljplan. Om tomtindelningen fortfarande gäller bör kontrolleras så att eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft. Enligt nuvarande PBL definieras tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i den för området gällande detaljplanen. Tomtindelningen anger exakt hur hela fastigheten ska se ut. När en ny detaljplan ersätter en befintlig upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna precis som alla

andra bestämmelser inom det aktuella planområdet med automatik. Detta innebär att planområdesgränsen vid ny planläggning måste anpassas så att den inte dras rakt igenom det område som enligt tomtindelning är bestämt att bli en fastighet. Om så görs är rättsläget oklart om vad som gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning.

Rubriksättning plankarta

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information. Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar: Inför granskning har bestämmelsen avseende 3D-volymen uppdaterats enligt önskemål. Planbeskrivningen har även kompletterats med en skiss i sektion som redovisar användningarnas höjdläge och utrymmet som avses 3D-fastighetsbildas.

Plankartan har justerats i skala och kompletterats med fastighetsförteckningar och gatunamn. Rubriknivån för "Genomförandetid" har även justerats på plankartan för att kommunicera korrekt information.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning för att tydliggöra konsekvenserna på fastigheter som detaljplanen påverkar.

Planbeskrivningens genomförandekapitel kompletteras med att beskriva ersättningsfrågor med mera enligt yttrandets synpunkter.

Planbeskrivningen har uppdaterats med innehållet i exploateringsavtalet.

Kattgränd är en gemensamhetsanläggning för att bland annat tillgodose åtkomst till varuintag, sophämtning, med mera. Kattgränd utgör privat mark, som yttrandet lyfter. Kattgränd är således ingen allmän gata och kommunen har inget särskilt behov eller intresse av att hålla Kattgränd öppen för allmänt ändamål.

Äldre tomtindelning är upphävd för Katten 6 och påverkar därmed inte detaljplanen.

Försvarsmakten

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av påverkansområden. Aktuellt planområde ligger inom ett så kallat område med särskilt behov av hinderfrihet samt stoppområde för höga objekt tillhörande riksintresset Luleå/Kallax flygplats (TM0073). Inom dessa områden behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Försvarsmakten bedömer att detaljplanen inte medger några höga objekt enligt definitionen ovan då högsta totalhöjd är angiven till 45 meter.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga förändringar i planförslaget.

Trafikverket

Synpunkter angående riksintresse för kommunikationer (3 kap 8§ MB):

Precis som samrådshandlingarna beskriver kan höga objekt över 20 m påverka luftfarten negativt inom Luleå/Kallax flygplats hinderbegränsande ytor vilket innebär att det kan finnas risk för tekniska system samt att höga objekt kan utgöra flyghinder. Samråd med Luftfartsverket och för att diskutera behovet av en flyghinderanalys för att säkra att inga flyghinder uppstår.

Kommentar: Synpunkten noteras. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

Sakägare

Diös fastigheter (fastighetsägare inom kvarteren Katten och Hunden)

Vi ser positivt på den utveckling som sker i centrum och vill delta till att verka för att Luleå utvecklas till en attraktiv stad som visar framåtanda. Vi ser positivt på den utveckling som sker inom fastigheten Katten 6, men vill poängtera att det finns en del frågor som måste utredas och lösas i god tid innan planen vinner laga kraft då den påverkar våra fastigheter Hunden 15 och Katten 14. De delar som vi anser vara viktiga att se över är följande:

- Avfallshantering för båda fastigheterna
- In- och utlastning och för båda fastigheterna
- Parkeringslösning och GA-anläggningar
- Utrymningsvägar för Katten 14
- Möjligheten till underhåll av fastigheten Katten 14

En hållbar lösning på in- och utlastning, varuhantering och avfallshantering behöver säkerställas för fastigheterna Katten 14 och Hunden 15. Viktigt att ha i beaktning är komprimatorerna, lastbilarnas storlek och behov av utrymme för att vända och backa in och ut samt arbetsmiljökrav vid in- och utlastning.

Den föreslagna infarten till Katten 6 parkeringsanläggning via Hunden 15 berör flertalet GA-anläggningar främst avseende installationer som behöver göras om för att möjliggöra eventuellt genomfart via fastigheten till Katten 6. Även om vi i grunden är positiv till att

hitta en parkeringslösning för Katten 6 som bygger på access via Hunden 15 så undrar vi om detta alternativ faller helt om så inte blir fallet? Därav frågan om alternativa parkeringslösningar har utretts för Katten 6?

Det är viktigt att framtida underhåll av på Katten 14 säkerställs oaktat placering av byggnaden på Katten 6 (fasader m.m.). Vidare kan placeringen av byggnaden på Katten 6 påverka befintliga utrymningsvägar från Katten 14.

Det är för oss av yttersta vikt att våra hyresgästers verksamheter kan fortlöpa utan störningar före, under och efter byggtiden.

Kommentar: Påverkan på gemensamhetsanläggning och parkeringsanläggning i kvarteret Hunden tydliggörs i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planförslaget innebär att varuintaget för snabbmatskedjan på Katten 14, som idag utan lov ligger på Katten 6, måste flyttas eller samordnas med Katten 6. Om det samordnas med Katten 6 i den nya byggnaden kan lossning ske från Kattgränd vid sportaffärens lastbrygga. Passagen inom Katten 6 mellan Kattgränd och snabbmatskedjans varuintag bör i så fall säkerställas genom avtal eller servitut.

Inför granskning har det även gjorts en översiktlig inventering av hur Katten 14:s brandförutsättningar påverkas och kan hanteras till följd av att den nya byggnaden placeras i fastighetsgräns. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ. I samband med uppförandet av den nya byggnaden ska även samordning ske kring annat som påverkar Katten 14:s fasad, exempelvis säkerställande av att väder eller takavvattning inte påverkar fasaden.

Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varustransporter, sophantering, snöröjning och trafiksituationen i stort under byggtiden samt efter genomförandet. Utredningen visar att under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varustransporter och avfall hanteras. Detta är ofrånkomligt då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer däremot en dialog att hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Efter byggtiden – när detaljplanen är genomförd - bedöms framkomligheten på Skomakargatan fortsatt vara tillräckligt god efter genomförandet. In- och utlastning till kvarteret Hunden kommer fortsatt vara möjligt efter planens genomförande. I och med att Katten 6 bebyggs definieras däremot Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på 9 meter. För Hunden innebär den nya exploateringen att transporter som har använt ytor inom Katten 6 för angöring behöver anpassas, då det inte finns något avtal som säkerställer att Katten 6 nyttjas för åtkomst till varuintaget på Hunden.

Eftersom Hundens varuintag inte är utfört enligt gällande detaljplan för Hunden innebär detta att fordon måste backa in/ut i kvarteret eller stannas och lastas av på Skomakargatan.

Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med trafikutredningens slutsatser.

Detaljplanen möjliggör inte en enskild lösning, utan rymmer en flexibilitet som möjliggör en mängd av olika utformningar där olika aspekter kan lösas på olika sätt, exempelvis parkering. Möjligheten att angöra parkeringsgaragen via kvarteret Hunden innebär både en förbättrad trafiksituation längs Skeppsbrogatan, då antalet utfarter koncentreras till en punkt i stället för två, samt att planförslagets

byggrätt kan maximeras utifrån planens användningstyper. Vilken lösning som exploatören väljer att genomföra kommer att prövas skarpt i bygglovsskedet, då fullständig information om exempelvis verksamhetstyp och BTA (bruttototalarea) finns tillgänglig.

Privatperson 1 och 2 (boende i kvarteret Råttan)

Vi vill erinra beslutsfattarna om att befintliga angränsande kvarter innefattar några av Luleå stads främsta kulturbyggnader som Kulturcentrum Ebeneser och inte minst kulturhuset som utgör en kulturell juvel med vy över norra hamnen och dess unika byggnader och kulturella aktiviteter samt restauranger med vy in mot stadskärnan. En annan fullständigt unik byggnad Shopping med sin mycket speciella arkitektur, marint tema, skulle även den hamna i fullständig "skugga" utan någon som helst visuell koppling till vatten och hav om planerad byggnad på 15 våningar realiseras. Dessutom skulle en redan mycket ansträngd trafiksituation ytterligare försämrats, avseende varutillförsel, av- och påstigning för butiker, restauranger, kontor och boende i Shopping. Vi förutsätter att berörda beslutsfattare värnar vår kulturella miljö och våra kulturskatter som ovan nämnda byggnader och kvarter utgör och inte beviljar byggrätt enligt detaljplaneförslaget.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter och trafiksituationen i stort. Utredningen visar att antalet trafikrörelser kring kvarteret Katten är försumbar då befintlig markparkeringen tas bort och de verksamheter som detaljplanen medger förväntas ge ett litet tillskott av varutransporter. Av- och påstigning i Shopping påverkas inte av förändringen, då förändringar kring varuhantering med mera berör Kattgränd och Skomakargatan. Sportaffärens befintliga lastkaj som utan lov ligger på Katten 6 kan integreras i den nya byggnaden vid Kattgränd med infart från Skomakargatan. Den förändring som kommer att märkas mest i området är att det blir en ökad trafik med boende/personbilar in och ut på Skeppsbrogatan från kvarteret Hunden. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med trafikutredningens slutsatser.

Under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras, då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer en dialog hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Vad gäller påverkan på Kulturens hus, Shopping Galleria och Kulturcentrum Ebeneser bedöms planförslagets bebyggelse inte ha en betydande påverkan på vyerna mot dessa. En gestaltning som är i samklang med omgivningen och stadsbilden säkerställs bland annat genom byggnadens placering mot gator, byggnadsvolymens höjd och bredd samt reglering av fasadkulör och fasadmaterial. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med bilder som visar hur flera viktiga vyer i staden påverkas av detaljplanen.

Privatperson 3 (fastighetsägare inom kvarteret Katten)

Fastighetsägaren framhåller att orsaken till att höja våningsantalet är enbart för att få ekonomi till byggherren. Vidare beskrivs det att behovet av affärslokaler i centrum inte finns idag, då så mycket står outhyrt. Kostnaden för kontor och bostäder blir mycket högt. Fastighetsägaren skriver att det finns mark att bygga på utanför centrum, däremot behövs parkeringsplatser. Bygg parkeringsplatser, då kan "Trekanten" få bli en grön oas och P-

problemet är löst. Bygg ett nytt Folkets hus (en replika) och kulturen får leva. Fastighetsägaren framför att stadens siluett kommer förfulas, inte förskönas som arkitektska författare uttrycker. Åsikter om skönhet är helt subjektiva.

Ett femtonvåningshus kommer att påverka boende i Katten 13, 14 negativt. Utsikten, ljusinsläpp, frytan, uteplatsen blir motsatsen till vad som uttrycks på s. 19–20 i planbeskrivningen. Det blir trångt och instängt. Skomakargatan blir ännu mindre "gågata" med 2 stora lastportar vid kv Hundén och garagedfart på Katten 13, parkering på Katten 12 samt godsmottagning med stora "frys-bilar" till blomsterhandeln på Katten 13. Kattgränd måste även tjäna Shoppings port. Kattgränd behöver breddas! Under ev. byggtid kommer vi få uppleva kaos.

Frågor:

"Varuintaget för Katten 14 måste flyttas" s. 24-25. Hur?

"Storleken på varutransporters fordon begränsas" Hur?

"Större fönster eller medveten planlösning krävs" s. 35 Hur?.

För övrigt: Bra att tidsplanen för svar på detaljplanen ökades.

Kommentar: Planförslaget är i linje med kommunens övergripande strategi för hur Luleå stad ska utvecklas. Luleå förväntas växa till 100 000 invånare till år 2040 med en stor inflyttning till centrum, vilket innebär ett ökat behov av både bostäder och arbetsplatser.

Luleå kommuns översiktsplan har som strategi att förtäta vissa områden i centrum för att möjliggöra en god hushållning med både ekonomiska och materiella resurser. Idag har Luleå centrum en låg täthet, det vill säga en låg exploateringsgrad i relation till hur mycket mark som är ianspråktaget för bebyggelse. Förtätning ger mer möjlighet att nyttja befintliga anläggningar och system så som vägar, teknisk infrastruktur och service. Förtätning främjar också nyttjandet av hållbara färdmedel i centrum och innebär en effektiv markanvändning som ger förutsättningar för ett mer aktivt stadsliv, lokal handel och anläggning av offentliga platser. Katten 6 är en fastighet som pekats ut som lämplig för högre bebyggelse som kan bidra till att förstärka norra entrén till Luleå centrum.

Detaljplanen kan inte styra vilka specifika verksamheter eller hyresgäster som kommer att etablera sig inom fastigheten. Det är upp till hyresvärden/fastighetsägaren. Detaljplanen möjliggör dock för att ett nytt Folkets hus kan etableras då det räknas till "Centrumverksamhet", vilket detaljplanen medger.

Gällande om stadens siluett förskönas eller förfulas: Planförslagets reglering av utformning och volym är anpassat efter analyser av fastighetens närområde samt Luleås befintliga stadssiluett sett från norra infarten. Luleås siluett mot norr följer centrumhalvöns naturliga topografi med bebyggelse mellan 4–6 våningar men har flera uppstickande byggnader med gavel mot norr. Gemensamt för uppstickande volymer är att gavelns bredd inte överstiger 15 meter, vilket planförslaget är i linje med. Byggnadens exakta gestaltning regleras inte i detaljplan, däremot ska detaljplanen utformas med hänsyn till lagkraven "God färg- form- och materialverkan" (PBL 8 kap. 1 §) samt "God helhetsverkan" (PBL 2 kap. 6 §). Kopplat till dessa krav har kulör och material i fasad reglerats för att främja byggnadens anpassning till Luleås befintliga innerstadsmiljö. I hanteringen av bygglovsansökan sker en mer utförlig bedömning av byggnadens utformning utifrån dessa lagar.

Detaljplanen omfattar ett område mitt i centrum där en högre täthet kan förväntas, särskilt med hänsyn till kommunens gällande översiktsplan och inriktning att förtäta centrum så att resurser så som mark, infrastruktur, samhällsservice med mera kan nyttjas mer effektivt. Tack vare att Katten 6

ligger norr om Katten 12 och 13 innebär det att de sistnämnda fastigheterna inte besväras av skuggning som konsekvens av planförslaget trots att planförslaget medger hög bebyggelse. Det kortaste avståndet mellan planförslagets byggnad och Katten 13 är cirka åtta meter.

Detta avstånd kan återfinnas mellan annan bebyggelse i centrum, tillgodoser brandsäkerhetsavstånd och berör endast den nästan helt slutna norrgaveln inom Katten 13. För den övriga bebyggelsen i Katten 12 och 13 påverkas naturligtvis utsikten när något nytt byggs inom Katten 6, men avståndet till planförslagets bebyggelse är cirka 28 meter vilket är ett väl tilltaget mått. Påverkan på friyta/uteplats och ljusinsläpp har simulerats i programvara och beskrivits i planbeskrivningen för att säkerställa att planförslaget inte medför några betydande olägenheter, innebär hälsorisker för boende, eller liknande. Föreslagen bebyggelse bedöms sammantaget vara anpassad till sin kontext.

Vad gäller dagsljus och norrfasaden som vetter mot innergården inom Katten 12 visar dagsljusanalysen att planförslagets genomförande kan medföra påverkan på en del av fasaden. Fasaden är dock belägen nästan 30 meter från planområdets föreslagna bebyggelse vilket är ett väl tilltaget avstånd för att säkerställa dagsljusinsläpp. Resultatet tolkas därmed som en konsekvens av att denna del av fasaden kommer få delvis minskad utblick som konsekvens av den höga byggnaden, snarare än att det påverkar dagsljusinsläppet. Boverkets byggregler avsnitt 6:33 anger att "minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer." Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en viss påverkan på utblicken från dessa fönster, men inte av omfattningen att det innebär att Boverkets byggregler inte kan följas.

Gavelfasaden mot norr inom Katten 13 består av två mindre fönster per våningsplan och som är centrerade i fasaden och placerade nära varandra. Detaljplanens genomförande innebär att Boverkets rekommenderade dagsljusfaktor på en procent inte kan förväntas uppnås från denna fasad. Trots att planförslagets genomförande således innebär en stor påverkan på denna fasads möjligheter till dagsljusinsläpp är bedömningen att byggnadens utformning i nuläget är sådan att dessa fönster inte kan förväntas utgöra ett avgörande bidrag till att uppfylla dagsljuskraven interiört för byggnaden som helhet.

Avseende Kattgränd så innebär detaljplaneförslaget att Kattgränd breddas cirka två meter jämfört med nuläget, för att säkerställa framkomlighet för sopbilar och varutransporter. Inför granskning har även en trafikutredning tagits fram för att titta på trafiksituationen i området både under byggtiden samt efter genomförandet. Trafikutredningen redovisar att framkomligheten från Skomakargatan till Kattgränd fortsatt är tillräckligt god. Trafikutredningen ger även förslag på hur sportaffärens befintliga lastkaj, som utan lov ligger på Katten 6, kan integreras i den nya byggnaden via Kattgränd med infart från Skomakargatan.

Det är möjligt att reglera så att de fordon som kör inom området kräver tillstånd och att detta även kopplas till krav på hur fordon ska framföras. Detta regleras däremot inte i detaljplanen.

I samband med detaljplanens genomförande kommer Skomakargatan att omgestaltas utifrån de nya förutsättningarna. Gestaltningen är en viktig del i att göra gatan välkomnande och samtidigt funktionell. Gestaltningen av gatan regleras inte i detaljplanen, men hanteras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras, då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Luleå kommun bedömer att eftersom påverkan är tillfällig så är den rimlig i förhållande till de positiva effekter som detaljplanen bedöms kunna medföra för såväl kvarteret som Luleå centrum. Inför

genomförandet kommer en dialog hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med trafikutredningens slutsatser.

Hilding Hotell AB och HH Struktur AB (fastighetsägare inom kvarteret Hunden)

Vi ser positivt på den utveckling som sker i staden och vill medverka till att Luleå fortsätter arbetet för att vara en attraktiv stad som utvecklas och visar framåtanda. Vi ser i grunden mycket positivt på den utvecklingen som sker inom fastigheten Katten 6, men poängterar att det finns en hel del frågor som bör lösas i god tid innan planen vinner laga kraft då den påverkar Hunden 16.

Vi anser att det inom nedanstående områden finns frågeställningar som måste lösas:

- Avfallshantering
- In/utlastning
- Parkeringsanläggning
- GA-anläggning
- Att verksamhetens dagliga drift kan fortlöpa utan störning under och efter byggtiden

En hållbar lösning på in- och utlastning, varuhantering och sophantering behöver säkerställas för grannfastigheten Hunden 16 under och efter byggtiden. Viktigt att ha i beaktning är de komprimatorer som används, varutransporternas storlek och arbetsmiljökrav vid in-/utlastning.

Infarten till parkeringsanläggning via Hunden 15/16 berör flertalet GA-anläggningar främst avseende installationen som behöver göras om för att möjliggöra genomfart via fastigheten. Installationerna behöver även anpassas efter de eventuellt nya förutsättningarna. Allt detta måste klargöras innan vi kan ta ställning till ett eventuellt nyttjande av infart till parkeringsanläggning via Hunden 15/16. Om det skulle visa sig att det omöjliggörs att kunna nyttja garagedriften i Hunden för att ta sig till den underjordiska parkeringsanläggningen, har man tittat på alternativa lösningar till nedfart eller faller hela förslaget med detta?

Det är för oss av yttersta vikt att vår verksamhet kan fortlöpa utan störningar före, under och efter byggtiden.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter, sophantering, snöröjning och trafiksituationen i stort under byggtiden samt efter genomförandet. Utredningen visar att under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras. Detta är ofrånkomligt då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer däremot en dialog att hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Efter byggtiden – när detaljplanen är genomförd - bedöms framkomligheten på Skomakargatan fortsatt vara tillräckligt god efter genomförandet. In- och utlastning till kvarteret Hunden kommer fortsatt vara möjligt efter planens genomförande. I och med att Katten 6 bebyggs definieras däremot Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på nio meter. För Hunden innebär den nya exploateringen att transporter som eventuellt har använt ytor inom Katten 6 för angöring behöver anpassas, då det inte finns något avtal som säkerställer att Katten 6 kan nyttjas för åtkomst till

varuintaget på Hunden. Eftersom Hundens varuintag inte är utfört enligt detaljplanen innebär detta att fordon måste backa in/ut i kvarteret eller stannas och lastas av på Skomakargatan.

Påverkan på gemensamhetsanläggning och parkeringsanläggning i kvarteret Hunden tydliggörs i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Detaljplanen möjliggör inte en enskild lösning, utan rymmer en flexibilitet som möjliggör en mängd av olika utformningar där olika aspekter kan lösas på olika sätt, exempelvis parkering. Möjligheten att angöra parkeringsgaragen via kvarteret Hunden innebär både en förbättrad trafiksituation längs Skeppsbrogatan, då antalet utfarter koncentreras till en punkt i stället för två, samt att planförslagets byggrätt kan maximeras utifrån planens användningstyper. Vilken lösning som exploitören väljer att genomföra kommer att prövas skarpt i bygglovsskedet, då fullständig information om exempelvis verksamhetstyp och BTA (bruttototalarea) finns tillgänglig.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Alternativ utrymning

Räddningstjänsten vill för framtida byggprojektering påpeka att alternativ utrymning från bostadslägenheter, med hjälp av räddningstjänstens stegbil, kan göras endast där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Det innebär att utrymning från lägenheter i huskropp som överstiger denna höjd behöver anordnas med trapphus så att utrymning i sin helhet kan genomföras utan hjälp av räddningstjänstens assistans.

Rökluckor

Räddningstjänsten medhåller vad som skrivs i Planbeskrivning sida 10, avseende påverkan på befintliga rökluckor samt utrymningsväg från Katten 14, och vikten av att detta hanteras i kommande projektering av byggnaderna.

Kommentar: Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med ett förtydligande om att byggnaden behöver utformas med trapphus som klarar egen utrymning ovanför 23 meter.

Inför granskning har det gjorts en översiktlig inventering av hur Katten 14:s brandförutsättningar påverkas och kan hanteras till följd av att den nya byggnaden placeras i fastighetsgräns. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av hur brandsäkerheten kan hanteras samt vikten av att det hanteras i kommande projektering av byggnaderna.

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankartan

Bestämmelsen f7 bör skrivas tydligare. Förslag: "Byggnad får kraga ut med maximalt 3,3 meter över prickmark med lägsta fri höjd om 6 meter från marknivå och upp till 26 meters nockhöjd". Bestämmelsen (P) behöver förtydligas, det står inte samma i plankartan och i planbeskrivningen, på plankartan står det bland annat inte att det är ett värde i RH2000.

Beteckningen skiljer sig också, (P) respektive (P1). Vore bra med en skiss i planbeskrivningen som visar vad man avser att reglera. Det saknas uppgift om planavgift ska tas ut i samband med bygglov på plankartan.

Dagvatten

Både grönt tak, underjordiskt magasin eller en kombination beskrivs som möjlig. Planbeskrivningen bör redovisa hur man säkerställer att det finns möjlighet att installera ett dagvattenmagasin. Tolkningen är att det är inom prickmarken men det är bra om det tydliggörs. Dagvattenutredningen är undermålig och behöver kompletteras med: 1) Flödesberäkning för hur mycket dagvatten som uppstår från ytan idag och hur mycket dagvatten som uppstår vid en exploatering av fastigheten. Här är det viktigt att en sådan utredning bedömer och redovisar dagvattenflöden utifrån relevant åtkomsttid och regnvaraktighet, helst i samråd med Lumire. 2) Föroreningsberäkning av dagvatten som uppstår från en exploatering av fastigheten, status på recipienten och om utsläppet medför att MKN överskrids. 3) Nuvarande kapacitet och placering av anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet. Helst i samråd med Lumire. 4) Förslag på hur stor volym dagvatten som behöver fördröjas genom gröna tak och dagvattenmagasin (vi anser inte att gröna tak helt kan ersätta behovet av magasinering), för att det inte ska uppstå olägenhet för fastigheten, angränsade fastigheter och det kommunala VA-nätet. Helst i samråd med Lumire. Den volymen som ska fördröjas behöver redovisas i planbeskrivningen.

Skyfall

Skyfallsutredning saknas. Den behöver tas fram innan granskningsskedet och den behöver undersöka åtminstone följande: 1) Redovisning av nuvarande situation inom plan och utanför planområdet. 2) Eventuella risker inom och i direkt anslutning till planområdet efter exploatering, utredningen bör utgå ifrån ett 50-årsregn och 100-årsregn med lämpligt val av varaktighetstid och motivering. 3) Förslag på eventuella skyddsåtgärder för att hindra skada på fastigheter, byggnader eller som försvårar framkomlighet på vägar inom eller i direkt anslutning till planområdet. T.ex. förslag på rinnvägar, upplåtelse av ytor för översvämning etc. 4) Slutsatsen av skyfallsutredningen behöver redovisas i planbeskrivningen.

Förorenad mark

Uppgifter om grundvatten saknas och om man avser provta i grundvatten. Vi önskar diskutera provtagningsplanen med er inför beställning av provtagning.

Avfallshantering

Det vore bra att redovisa lämpliga utrymmen för avfallshantering gällande både yta, tillgänglighet och framkomlighet för avfallshämtare, eftersom området är relativt litet och infart kommer ske via en väg som används av flera andra fastigheter - eller om man avser att hämta avfall från garaget.

Snöhantering

Det är viktigt att tänka på snöhanteringen - hantering av stora mängder snö får inte leda till olägenheter för omkringliggande fastigheter vid skottning/snösmältning. Även med tanke på skottning av balkonger och den stora terrassen.

Kommentar: Inför granskning har planbestämmelser setts över tillsammans med bygglovshandläggare. Utöver att bestämmelsernas formuleringar reviderats så har planbeskrivningen kompletterats med förtydligande bilder.

Detaljplanen bekostas genom planavtal, varför ingen planavgift ska tas ut vid bygglov.

Inför granskning har dagvattenutredningen kompletterats och planbeskrivningen har reviderats utifrån utredningens slutsatser. Utredningen visar att flödet ökar efter exploatering, vilket innebär att flödesfördröjning ner till befintligt flöde måste ske inom planområdet. Utredningen visar även att föroreningsbelastningen av flera ämnen minskar efter exploatering, dock ökar föroreningsbelastningen av några ämnen. Föreslagen dagvattenlösning är ett underjordiskt magasin, tex i form av ett rörmagasin. Detta både fördröjer och renar dagvattnet innan den kommunala anslutningspunkten. Beräkningar visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen om sedimentation tillåts ske i magasinet. Slutsatsen blir därmed att exploatering av planområdet inte riskerar att äventyra möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten, om föreslagen dagvattenlösning implementeras. Rekommendation är att magasinet inte byggs över så att åtkomst för drift och underhåll inte hindras. Exempelvis kan rörmagasinet hängas i taket på källaren. Förslagsvis sker anslutning i Skeppsbrogatan där befintlig dagvattenledning ligger på lämplig nivå. Placeringen av anslutningspunkten samråds med Lumire och ansökan om servis behöver göras.

Skyfallssituation kommer inte förändras i och med en exploatering då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan Katten 6 och Katten 13. Inga nya lågpunkter eller instängda områden skapas.

Inför granskning har markmiljöutredningen uppdaterats med bland annat provtagning av grundvatten. Luleå kommun har varit med och diskuterat provtagningsplanen. Under utredningen har halter av PFAS detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Vid provtagning av porgas har punkten P1 låga halter av samtliga analyserade ämnen under laboratoriets rapporteringsgräns. I punkten P2 (österut mot den gamla kemptvätten) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och kortidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om avfallshantering samt redovisning av sopbilarnas framkomlighet. Efter genomförandet kommer sopor som härrör sig till Katten 6 att härbärgeras i soprum i fastigheten. Tömning kommer att ske via Kattgränd. Hämtstället vid snabbmatskedjans varukaj på Katten 6 kan också flyttas till Katten 6.

Hanteringen av snö och dess påverkan har utretts i trafikutredningen samt i dagvattenutredningen. Under vinterperioden blir snön en stor utmaning då det inte finns plats för att lägga upp snö, utan den snö som faller ner måste flyttas till någon annan plats utanför området eller köras bort direkt. Hur snöröjning läggs upp måste ske i en dialog med kommunens driftledare för centrum.

I dagvattenutredningen utgår man från premissen att snöhantering hanteras på taken då ingen annan yta finns att tillgå. Man skriver även att snöupplag inte bör ske ovanpå eller i direkt anslutning till rännstensbrunnar, vilka kan riskera att sätta igen och skapa översvämning vid händelse av snösmältning och stora regn.

Planområdets dagvattenhantering dimensioneras för att hantera 20-årsregn vilket innebär högre flöden än vad snösmältningen inom planområdet kan innebära. Utredningens resultat har förts in i planbeskrivningen.

Lumire

Viktigt att avfallshanteringen ges utrymme och att transportväg och vändmöjlighet beaktas. Insamlingsfordonens behov att backa vid hämtning av avfall ska i största möjliga mån minimeras. Lumire nyttjar samma transportvägar som vid varutransport och vill framföra att det inte finns möjlighet att använda mindre insamlingsfordon än de vi använder idag. Vid nybyggnation är det därför viktigt att insamlingssystem, placering samt framkomligheten för insamlingsfordon säkerställs. Lumire bifogar Bilaga 1 som redovisar hämtställen för avfall i kvarteren Hunden och Katten.

Lumire vill även informera om att det från och med den 1 januari 2024 finns en ny gällande förpackningsförordning vilket innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från allmänna platser, och se till att det finns ytor avsatta för ändamålet. Tillsammans med restavfall, matavfall och returpapper är det åtminstone åtta fraktioner som avfallshanteringen behöver dimensioneras för.

Innan system för avfallshantering väljs och installeras ska exploatören/byggherren samråda med Lumire för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som kommunen tillhandahåller.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram som bland annat redovisar hur insamlingen av avfall kan fungera efter genomförandet av planen. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om avfallshantering samt redovisning av sopbilarnas framkomlighet. Efter genomförandet kommer sopor som härrör sig till Katten 6 att härbärgeras i soprum i byggnaden. Tömning kommer att ske via Kattgränd. Hämtstället vid snabbmatskedjans varukaj på Katten 6 kan också flyttas till Kattgränd.

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse om att exploatören/byggherren ska samråda med Lumire innan system för avfallshantering väljs och installeras för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som kommunen tillhandahåller.

Övriga

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentarer: Yttrandet noteras och tas med i fortsatt arbete med detaljplaneläggning.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet noteras. Efter samrådet har representanter från kommunen, exploatören och Skanova påbörjat en dialog om ledningarnas hantering vid genomförandet. Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse om kostnad för flytt av ledningar.

Sveriges Åkeriföretag

Sveriges Åkeriföretag vill att hänsyn tas till nedanstående punkter:

- Viktigt att utformningen och planeringen av avsedda varumottagningar i kvarteret Hunden, Katten 6 och Katten 14 planeras för en säker arbetsmiljö/trafiksäkerhetsmiljö både för medtrafikanter och chaufförer. Att backa ut på trafikerade gator är bra att undvika i största möjliga mån för att garantera en säker välfungerande leveranskedja.
- Viktigt att ytor planeras för att möjliggöra leveranser med lastbilar av större modell som normalt sett distribuerar varor i Luleå stad, detta är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv där man då får med sig mer godsvolym per utförd tur.
- Viktigt att titta över en strategi för snöröjning så att inte snöansamlingar försvårar eller omöjliggör möjligheterna att leverera varor i samband med snöfall.
- Viktigt att inte byggnationer under mark medför att de aktuella gatornas viktbegränsning riskerar att sänkas, detta för att fortsätta leverera varor hållbart med tunga lastbilar med god fyllnadsgrad och inte begränsas viktmässigt.

Kommentar: Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter, snöröjning samt trafiksituationen i stort, såväl under byggtiden som efter genomförd plan. Trafikutredningen redovisar att framkomligheten från Skomakargatan till Kattgränd fortsatt är tillräckligt god efter genomförandet. Trafikutredningen ger även förslag på hur sportaffärens befintliga lastkaj, som utan lov ligger på Katten 6 kan, integreras i den nya byggnaden vid Kattgränd med infart från Skomakargatan.

Luleå kommun strävar efter att undvika backning för att uppnå en god trafiksäkerhet och arbetsmiljö för chaufförer. Med anledning av Skywalken som finns över Timmermansgatan är det däremot inte möjligt för varutransporter att använda Timmermansgatan som utfart från Kattgränd. Det är heller inte lämpligt att leda varutransporter via Storgatan, som är Luleås huvudsakliga gågata, då även det för med sig risker. Varutransporter till Kattgränd måste därför backa in eller ut från Kattgränd till Skomakargatan för att ta sig ut på Skeppsbrogatan igen.

Vad gäller varutransporter till kvarteret Hunden: Skomakargatans smala bredd innebär en begränsad svängradie från Skomakargatan till Hunden. Hundens varuintag är inte utfört enligt detaljplanen vilket innebär att fordon måste backa in/ut i kvarteret eller stannas och lastas av på Skomakargatan. Varutransporterna till kvarteret Hunden behöver därför anpassas utifrån förutsättningarna.

Under vinterperioden blir det en stor utmaning med snöröjning då det inte finns plats för att lägga upp snö, utan den snö som faller ner måste flyttas till någon annan plats utanför området eller köras bort direkt. Hur snöröjning läggs upp bör ske i en dialog med kommunens driftledare för centrum. Snöhanteringen säkerställs i exploateringsavtalet.

Under byggtiden kommer befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras, då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Inför genomförandet kommer en dialog hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Viktbegränsning på befintliga gator bedöms det inte riskera påverkas av kulverteringen. Synpunkten noteras däremot och skickas vidare till berörd instans för genomförandet.

Sjöfartsverket

Inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Telia Company

Telia Company har fiber och brunnar runt denna fastighet samt 2 stycken intag in på fastigheten, men det är inte så mycket som ligger innanför tomtgränsen.

Då vi har fiber runt halva tomten vore det smidigt om vi även kunde få samförlägga ett rör (kanalisation) in till byggnaden när den börjar ta form.

Kommentar: Yttrandet noteras. Efter samrådet har representanter från kommunen, Nåiden och Skanova påbörjat en dialog om ledningarnas hantering vid genomförandet.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning i område för rubricerat ärende och har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

- Redaktionella ändringar i plankartans bestämmelser.
- Tillkommande egenskapsbestämmelser i plankartan avseende utformning och begränsning av användning.
- Revideringar i planbeskrivningen utifrån nytillkommen information avseende markmiljö, trafik, dagvatten, Skomakargatans utformning och genomförande, gestaltning och landskapspåverkan, brandsäkerhet, exploateringsavtal och fastighetskonsekvenser.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, vilket innebär att de inte har föranlett någon ändring i detaljplanen. Kommunstyrelseförvaltningens motivering skrivs med kursiv stil.

- Planförslaget innebär en försämrad trafiksituation i området.
- Genomförandet av planen ska inte påverka befintliga verksamheter.
- Byggrättens utformning bör förändras drastiskt då den påverkar befintlig kulturmiljö negativt och innebär dagsljus- och skuggpåverkan på närliggande bebyggelse.

Motivering:

Inför granskning har en trafikutredning tagits fram för att titta på hanteringen av varutransporter, snöröjning samt trafiksituationen i stort, såväl under byggtiden som efter genomförd plan. Trafikutredningen redovisar att framkomligheten från Skomakargatan till Kattgränd fortsatt är tillräckligt god efter genomförandet.

Under byggtiden kommer däremot befintliga verksamheter att påverkas avseende hur varutransporter och avfall hanteras. Detta är ofrånkomligt då åtkomsten till Skomakargatan och Kattgränd periodvis blir begränsad. Luleå kommun bedömer att eftersom påverkan är tillfällig så är den rimlig i förhållande till de positiva effekter som detaljplanen bedöms kunna medföra för såväl kvarteret som Luleå centrum. Inför genomförandet kommer en dialog att hållas med alla berörda parter med målsättningen att alla ska kunna bedriva sina verksamheter så smidigt som möjligt under genomförandet.

Planförslaget medger hög bebyggelse som medför en viss skuggpåverkan, främst på norrliggande gator, men till viss del även på norrliggande fastigheter. Bedömningen av planförslagets skuggpåverkan är att den inte anses medföra en betydande konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer. Detta baseras på att närliggande offentliga platser inte utgör miljö som är avsedd för vistelse utan är renodlade transportsträckor, samt att bebyggelse norr om planområdet som skuggas inte består av känslig användning såsom bostäder, utan består främst av kontor.

Vad gäller dagsljus och norrfasaden som vetter mot innergården inom Katten 12 visar dagsljusanalysen att planförslagets genomförande kan medföra påverkan på en del av fasaden. Fasaden är dock belägen nästan 30 meter från planområdets föreslagna bebyggelse vilket är ett väl tilltaget avstånd för att säkerställa dagsljusinsläpp. Resultatet tolkas därmed som en konsekvens av att denna del av fasaden kommer få delvis minskad utblick som konsekvens av den höga byggnaden, snarare än att det påverkar dagsljusinsläppet. Boverkets byggregler avsnitt 6:33 anger att "minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att

utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer.” Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en viss påverkan på utblicken från dessa fönster, men inte av omfattningen att det innebär att Boverkets byggregler inte kan följas.

Gavelfasaden mot norr inom Katten 13 består av två mindre fönster per våningsplan och som är centrerade i fasaden och placerade nära varandra. Detaljplanens genomförande innebär att Boverkets rekommenderade dagsljusfaktor på 1 % inte kan förväntas uppnås från denna fasad. Trots att planförslagets genomförande således innebär en stor påverkan på denna fasads möjligheter till dagsljusinsläpp är bedömningen att byggnadens utformning i nuläget är sådan att dessa fönster inte kan förväntas utgöra ett avgörande bidrag till att uppfylla dagsljuskraven interiört för byggnaden som helhet.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och demokrati, 2025-11-19

Daniel Rova

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt

Erica Välimaa

Plankonsult, Sweco